Musim Yakin lwn Koperasi Pekebun Kecil Wilayah Johor Selatan Bhd

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO 23NCVC-26–07 TAHUN 2014
ABDUL MAJID PK
11 SEPTEMBER 2017

Undang-Undang Tanah — Rizab Melayu — Urusan bertentangan dengan enakmen — Plaintif dan defendan memasuki perjanjian prinsipal dan perjanjian tambahan yang membenarkan plaintif mengusahakan tanah rizab Melayu milik defendan — Sama ada transaksi yang disimpulkan di bawah kedua-dua perjanjian adalah sah — Enakmen Rizab Melayu Johor 1936

Plaintif dan defendan telah memasuki satu perjanjian prinsipal ('PP') yang mana melalui perjanjian tersebut, defendan membenarkan plaintif mengusahakan hartanah milik defendan ('hartanah') dengan tanaman kelapa sawit. Kedua-dua pihak kemudiaannya memasuki perjanjian tambahan ('PT') yang membolehkan plaintif mengusahakan tambahan 255 ekar tanah di dalam hartanah yang dikenali sebagai Plot 1. Pada 1 Julai 2014, defendan telah memaklumkan kepada plaintif bahawa mereka telah dianugerahkan sebidang tanah di Lot PTD 5178 (sebenarnya cuma 'tapping right') yang juga sebahagian daripada Plot 1 dan menyatakan bahawa plaintif telah menceroboh kawasan tersebut dan memaklumkan bahawa PT yang ditandatangani adalah terbatal dan tak sah. Pada masa yang sama, defendan telah didenda kerana menceroboh tanah berkenaan kerana Plot 1 adalah milik kerajaan dan belum dikeluarkan suratan hakmilik. Plaintif diminta mengosongkan kawasan tanah yang dikatakan dicerobohi tersebut. Plaintif telah memfailkan tindakan ke atas defendan dan mendakwa defendan telah melakukan salahnyataan dan penipuan di mana plaintif telah didorong untuk mempercayai tanah tambahan seluas 255 ekar yang menjadi tajuk perkara dalam PT adalah milik defendan. Defendan menegaskan bahawa hartanah tersebut dan kawasan tambahan berkenaan adalah Rizab Melayu dan plaintif adalah satu syarikat yang bukan berentiti Melayu. Oleh yang demikian, kedua-dua PP dan PT adalah tidak sah kerana bertentangan dengan Enakmen Rizab Melayu Johor 1936 ('Enakmen') dan menuntut balas agar milikan kosong diberikan ke atas hartanah tersebut. Defendan juga menyatakan mereka tidak melakukan salahnyataan dan/atau penipuan. Isu yang timbul adalah sama ada transaksi yang disimpulkan di bawah PP dan selanjutnya PT adalah sah.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dan membenarkan sebahagian tuntutan balas defendan:

(1) Kedua-dua plaintif dan defendan tidak mempertikaikan bahawa syarikat plaintif bukan satu entiti Melayu di mana kesemua pemegang sahamnya adalah bukan Melayu dan hartanah tersebut adalah tanah rizab Melayu (lihat perenggan 10).

(2) PP dan PT tidak boleh dipisahkan atau dalam ertikata lain PT tidak boleh diberi penghakiman secara berasingan atau berdiri dengan sendirinya. Ini adalah kerana terma-terma dalam PP diguna pakai dalam PT. Oleh itu transaksi dalam kes ini hanya satu iaitu urusniaga berkenaan tanah rizab Melayu. Jika PP diputuskan sebagai tak sah maka secara automatik, PT terbatal (lihat perenggan 11).

(3) Urusniaga yang dilaksanakan melalui PP dan PT bukanlah bentuk urusniaga yang dibenarkan di bawah Enakmen. Kepentingan defendan jelas berpindah kepada plaintif selama tempoh yang amat panjang. Secara praktiknya defendan tidak boleh berbuat apa-apa ke atas sebahagian besar hartanah tersebut malah klausa yang menyentuh pengambilan tanah oleh kerajaan membuktikan bahawa plaintif mempunyai kepentingan sebanyak 70% ke atas hartanah tersebut. Oleh itu ss 24–25 Akta Kontrak 1950 turut terpakai bagi kedua-dua PP dan PT menjadikan kedua-dua perjanjian tersebut tidak sah (lihat perenggan 35–36).

[English summary

The plaintiff and the defendant had entered into a principal agreement ('PP') and via the said agreement, the defendant permitted the plaintiff to cultivate the defendant's property with oil palm. Both parties then entered into a supplementary agreement ('SA') allowing the plaintiff to cultivate an extra 244 acres in the said land which was known as Plot 1. On 1 July 2014, the defendant informed the plaintiff that they were awarded with a piece of land in Lot PTD 5178 (which was actually a tapping right) which formed a part of Plot 1 and stated that the plaintiff had trespassed into the said area and inform then same that the SA executed was null and void. At the same time, the defendant was fined for trespassing the said land as Plot 1 belonged to the government and title deed was yet to be issued. The plaintiff was required to vacate the land which was said to have been trespassed. The plaintiff filed an action against the defendant and argued that the defendant had committed misrepresentation and fraud in which the plaintiff was induced to believe that the additional 255-acre land which form the subject matter in the SA belonged to the defendant. The defendant averred that the said property and the additional area was a Malay Reserve land and the plaintiff was a company which was a non-Malay entity. Therefore, both the PP and the SA was invalid for contravening the Malay Reservation Enactment Johor 1936 ('the Enactment') and counterclaimed that vacant possession be granted on the said land. The defendant further submitted that they did not commit any misrepresentation and/or fraud. The issue that arose was whether the

A transaction executed under the PP and further, the SA, was valid.

Held, dismissing the plaintiff's claim and allowing the defendant's counterclaim in part:

B (1) The plaintiff and the defendant did not dispute that the plaintiff's company was a non-Malay entity where all the shareholders were non-Malays and the said property was a Malay reserve land (see para 10).

(2) The PP and the SA could not be separated or in other words, the PP could not be granted a different judgment or stand on its own. This was because C the terms of the PP were applied in the SA. Therefore, the transaction in this case was only one, namely the dealings on the Malay reserve land. If the PP was held as invalid, the SA would automatically be void (see para 11).

D (3) The dealings by way of the PP and the SA were not dealings permitted under the Enactment. The defendant's interest clearly shifted to the plaintiff for a very long period. In practice, the defendant could not have done so on a huge portion of the property; in fact the clause that provided for the acquisition of land by the government evinced that the plaintiff E had 70% interest in the said property. Therefore, ss 24 and 25 of the Contracts Act 1950 applied on the PP and the SA, resulting in both agreements being invalid (see paras 35–36).]

Nota-nota

F Untuk kes-kes mengenai urusan bertentangan dengan enakmen, lihat 8(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 4137–4141.

Kes-kes yang dirujuk

Burhan bin Amin v Lee Boon Kher [2010] MLJU 1213, MT (dirujuk)
G *Derek Victor Cawton & Anor v Fatimah Mohd Hashim* [2015] 5 CLJ 788, MR (dirujuk)
Idris bin Haji Mohamed Amin v Ng Ah Siew [1935] 1 MLJ 257 (dirujuk)
RAP Nathan v Haji Abdul Rahman bin Haji Yusoff & Ors [1980] 1 MLJ 248 (dirujuk)
H *Robert Lee @ Robert Seet & Anor v Wong Ah Yap & Anor* [2007] 4 MLJ 393, MP (dirujuk)
SPM Membrane Switch Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Selangor [2016] 1 MLJ 464; [2016] 1 CLJ 177, MP (dirujuk)
Wan Ismail & Seng Liang Sdn Bhd v Musa bin Mat Jani & Anor [1990] 3 MLJ I 178, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 ss 24, 25
Akta Koperasi 1993

Akta Syarikat 1965
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 14A
Kanun Tanah Negara s 5
Malay Reservation Enactment Johor 1936 (No 1 of 1936) ss 9, 20

Mohd Fairuz Abdullah (Mohd Najid & Partners) bagi pihak plaintif.
Shahrul Faizal bin Md Ali (Mokhtar Ngah & Co) bagi pihak defendan.

Abdul Majid PK:

PENGENALAN

[1] Plaintif ialah sebuah syarikat yang ditubuhkan di Malaysia di bawah Akta Syarikat 1965 manakala defendan ialah sebuah koperasi yang ditubuhkan di bawah Akta Koperasi 1993. Defendan memiliki hartanah HS(D) 7764 PTD 1048 asalnya dan diberi nombor baru HS(D) 28069 Mukim Sedeli Besar, Daerah Kota Tinggi, Negeri Johor yang berkeluasan 930 ekar atau 376.3576 hektar ('hartanah'). Hartanah tersebut adalah diwartakan sebagai Rizab Melayu melalui No Pemberitahuan 644 bertarikh 21 Julai 1960 kategori pertanian dan syarat nyatanya adalah bagi tanaman kelapa sawit.

LATAR BELAKANG

[2] Pihak defendan pada 26 Februari 2015 telah membuat satu permohonan di bawah A 14A (Kandungan 8) agar mahkamah memutuskan satu persoalan undang-undang sama ada transaksi yang disimpulkan di antara kedua-dua pihak ini bertentangan dengan s 20 Malay Reservations Enactment 1936 ('Enakmen') dan tak sah di bawah s 24 Akta Kontrak 1950 ('Akta'). Kertas-kertas kausa telah lengkap dan tarikh pendengaran ditetapkan pada 1 April 2015 iaitu pada hari yang sama perbicaraan penuh ditetapkan. Mat Zara'ai PK telah memutuskan untuk menolak permohonan defendan atas alasan kelewatan dan persoalan undang-undang ini boleh diputuskan dengan perbicaraan penuh. Perbicaraan diteruskan dan kes ini diambil alih oleh saya apabila saksi kedua defendan memulakan keterangannya.

FAKTA KES

[3] Setelah mendapat nasihat peguam kedua-dua plaintif dan defendan telah memasuki satu perjanjian prinsipal ('PP') bertarikh 19 Disember 1994 ('eksh P1') dan diikuti dengan perjanjian tambahan ('PT') bertarikh 13 November 1996. Di dalam PP kedua-dua pihak telah memasuki satu transaksi di mana defendan membenarkan plaintif mengusahakan hartanah tersebut dengan tanaman kelapa sawit. Hartanah tersebut merupakan kawasan hutan dan selepas PP ditandatangani plaintif telah memulakan kerja

pembersihan dan menanam pokok kelapa sawit. Plaintif juga telah membuat pembayaran deposit sekuriti sebanyak RM110,000 kepada defendan.

[4] Dalam tahun 1996 satu ukur halus telah dilakukan kerana dipercayai keluasan hartanah tersebut melebihi 930 ekar. Berikutan itu keluasan hartanah tersebut didapati seluas 1185 ekar (tambahan seluas 255 ekar) yang dikenali sebagai Plot 1. Kedua-dua Plot 1 dan hartanah ini adalah di dalam Lot 5280. Tidak dinafikan ketika itu suratan hakmilik hanya dikeluarkan bagi hartanah tersebut manakala Plot 1 seluas 255 ekar itu tiada suratan hakmilik dikeluarkan lagi — eksh D34 ms 16. Berikutan itu kedua-dua pihak memasuki PT dan plaintif telah membuat tambahan kepada deposit sekuriti sebanyak RM30,160 bagi keluasan tambahan hartanah tersebut.

[5] Kedua-dua pihak setakat ini telah mematuhi terma-terma PP dan PT.

[6] Walau bagaimanapun melalui surat bertarikh 1 Julai 2014 defendan telah memaklumkan kepada plaintif bahawa mereka telah dianugerahkan sebidang tanah di Lot PTD 5178 (sebenarnya cuma 'tapping right') dan menyatakan bahawa plaintif telah menceroboh kawasan tersebut (eksh P13). Sepucuk surat bertarikh yang sama juga dihantar kepada plaintif memaklumkan bahawa PT yang ditandatangani pada 13 November 1996 adalah terbatal dan tak sah ('eksh P14'). Lot 5178 ini seluas lebih kurang 100 ekar juga adalah sebahagian daripada Plot 1. Pada waktu yang sama defendan juga didenda kerana menceroboh tanah berkenaan kerana Plot 1 adalah milik kerajaan dan belum dikeluarkan suratan hakmilik. Plaintif diminta mengosongkan kawasan tanah yang dikatakan dicerobohi tersebut.

[7] Plaintif kemudiannya telah membuat satu laporan polis bertarikh 20 Januari 2015 menyatakan mereka menjadi mangsa penipuan oleh defendan ('eksh P18') di mana mereka telah didorong untuk mempercayai tanah tambahan seluas 255 ekar yang menjadi tajuk perkara dalam PT adalah milik defendan.

TUNTUTAN PLAINTIF

[8] Plaintif telah menyatakan bahawa defendan telah melakukan salahnyataan dan penipuan dan tuntutan plaintif adalah seperti berikut:

(a) kos pembangunan ke atas tanah seluas 255 ekar (melalui PT) berjumlah RM1,224,000 dan kadar faedah 5% setahun sehingga penyelesaian penuh;

(b) pemulangan deposit sekuriti RM30,160 dan faedah pada kadar 5% setahun sehingga penyelesaian penuh;

(c) kos penyelanggaraan ke atas tanah seluas 255 ekar berjumlah RM765,000 untuk tiga tahun dan faedah pada kadar 5% setahun sehingga penyelesaian penuh;

(d) RM3,442,500 hasil tuaian mengikut PT bagi kawasan seluas 76.5 ekar (30% daripada 255 ekar) dan faedah pada kadar 5% setahun sehingga penyelesaian penuh; dan

(e) RM4,000 sebagai bayaran kos kepada Jurukur Sejati.

PEMBELAAN DEFENDAN DAN TUNTUTAN BALAS

[9] Defendan menegaskan bahawa hartanah tersebut dan kawasan tambahan berkenaan adalah Rizab Melayu dan plaintif adalah satu syarikat yang bukan berentiti Melayu. Oleh yang demikian kedua-dua PP dan PT adalah tak sah kerana bertentangan dengan Enakmen dan menuntut balas agar milikan kosong diberikan ke atas hartanah tersebut selain menyatakan mereka tidak melakukan salahnyataan dan/atau penipuan.

ISU

[10] Kedua-dua plaintif dan defendan tidak mempertikaikan bahawa syarikat plaintif bukan satu entiti Melayu di mana kesemua pemegang sahamnya adalah bukan Melayu dan hartanah tersebut adalah tanah Rizab Melayu. Oleh itu isu utama dalam perbicaraan ini ialah sama ada transaksi yang disimpulkan di bawah PP dan selanjutnya PT sah atau tidak. Saya berpendapat jika persoalan ini diputuskan memihak kepada defendan maka isu-isu lain seperti sama ada salahnyataan, penipuan dan/atau dorongan oleh defendan tidak perlu diputuskan.

[11] Bagi saya PP dan PT tidak boleh dipisahkan atau dalam ertikata lain PT tidak boleh diberi penghakiman secara berasingan atau berdiri dengan sendirinya. Ini adalah kerana terma-terma dalam PP diguna pakai dalam PT. PT hanyalah bagi subjek tambahan 255 ekar tanah dan terma-terma lainnya adalah seperti yang diperuntukkan dalam PP. Oleh itu transaksi dalam kes ini hanya satu iaitu urusniaga berkenaan tanah rizab Melayu. Jika PP diputuskan sebagai tak sah maka secara otomatis, pada pendapat saya, PT terbatal.

[12] Bagi isu sama ada PP dan PT ini bertentangan dengan Enakmen atau sebaliknya plaintif telah memanggil peguam Chun Yoon Fook ('SP1') yang terlibat dalam menderaf PP dan PT bagi pihak plaintif. SP1 menyatakan PP tidak menyentuh larangan atau sekatan yang diperuntukkan oleh Enakmen kerana urusniaga di antara plaintif dan defendan adalah berbentuk usaha sama dalam membangunkan hartanah berkenaan. Kedua-dua pihak berkongsi hasil jualan sawit dan selagi hartanah itu tidak berpindah milik atau dicagar atau

A dipajak kepada orang bukan Melayu hartanah tersebut boleh diusahasamakan oleh plaintif dan defendan. SP1 seterusnya menyatakan defendan juga diwakili peguam dan banyak perbincangan telah diadakan sebelum PP ditandatangani.

PERJANJIAN PRINSIPAL

B

[13] Terma-termanya PP di antara lainnya adalah seperti berikut:

(a) plaintif akan membersihkan hartanah itu dan mengusahakan tanaman kelapa sawit;

C (b) semua hasil jualan buah sawit selama tempoh lima tahun adalah milik plaintif;

(c) plaintif dibenarkan untuk memajak hartanah itu untuk mendapatkan dana bagi penyelanggaraan dan penanaman kelapa sawit tersebut;

D (d) jika kedua-dua pihak menubuhkan satu entiti usaha sama di mana pembahagian ekuitinya adalah 70% kepada plaintif dan 30% kepada defendan. Bahagian defendan ini andainya ada kajian semula boleh dinaikkan setakat 35%;

E (e) setelah tamat tempoh lima tahun plaintif akan menyerahkan 30% keluasan tanaman sawit itu kepada defendan dan hasil jualan buah sawit bagi 30% keluasan tersebut menjadi milik defendan. Walau bagaimanapun plaintif boleh dilantik bagi menjalankan kerja-kerja pembersihan selepas proses menuai;

F (f) selepas penyerahan 30% keluasan tanaman sawit tersebut, defendan tidak akan menuntut daripada plaintif bagi penyerahan keluasan 70% tanaman sawit itu pada bila-bila masa selama dalam tempoh 60 tahun daripada tarikh penyerahan 30% keluasan tanaman sawit tersebut;

G (g) setelah tamat tempoh 60 tahun itu atau tamat tempoh kutipan hasil tanaman mengikut mana yang terkemudian, defendan boleh menuntut 70% keluasan tanaman tersebut tertakluk kepada pembayaran pampasan kepada plaintif;

H (h) perjanjian ini akan tamat pada 7 Mei 2017;

(i) defendan tidak boleh menjual, memindah milik, mencagar atau memajak hartanah tersebut selama tempoh perjanjian; dan

I (j) plaintif boleh menamatkan perjanjian ini jika berlakunya pengambilan tanah secara keseluruhan atau sebahagian yang menyebabkan kerja atas hartanah itu merugikan dan plaintif hendaklah diberi pampasan sebanyak 70% daripada jumlah pampasan yang dibayar oleh pihak yang mengambil hartanah tersebut.

PERJANJIAN TAMBAHAN

[14] Satu ukur halus telah dilakukan dan keluasan hartanah sebenar didapati seluas 1185 ekar iaitu tambahan seluas 255 ekar. Di dalam PP satu deposit sekuriti sejumlah RM110,000 telah dibayar oleh plaintif, memandangkan tambahan keluasan tanah ini maka plaintif dikehendaki menambah deposit sekuriti tersebut sebanyak RM30,160. Berikutan itu kedua-dua pihak telah memasuki satu PT (eksh P2) pada 13 November 1996. Perjanjian ini antara lainnya juga memperuntukkan bahawa defendan hendaklah menyerahkan salinan asal hakmilik hartanah tersebut kepada peguam dan tidak boleh memajak hartanah tersebut. Terma-terma PP diguna pakai bagi PT ini.

[15] Sebagaimana yang dinyatakan sebelum ini kedua-dua pihak telah mendapat nasihat peguam sebelum mereka bersetuju untuk mengadakan usaha sama ini.

UNDANG-UNDANG

[16] Seksyen 9 Enakmen memperuntukkan:

> (i) Subject to the provisions of sub-sections (ii) and (iii) and of section 17 no Malay holding shall be transferred, charged, leased or otherwise disposed of to any person not being a Malay and no memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of registration in any Land Office.
>
> (ii) If any land included in a Malay Reservation is sub-divided and sub-divisional titles registered therefor and one or more of the proprietors of such land are Malays and one or more of the proprietors of such land are persons who are not Malays and there are simultaneously presented to the proper registering authority cross-transfers of such sub-divisional titles, such cross-transfers may notwithstanding anything contained in sub-section (i) be registered by such proper registering authority.
>
> (iii) (a) If an application for land by a person being a Malay has been approved prior to the declaration of a Malay Reservation, and if prior to such declaration and the registration of a title in respect of such application an agreement to transfer the said title when the same be registered has been made by the said person for valuable consideration and a copy thereof deposited with the Collector of the district in which the land is situate, the land held under such title may be transferred to the person with whom such agreement was made or to his assigns, notwithstanding that the transferee or any of his assigns is not a Malay.
>
> (b) Where at the date of registration of such title as is referred to in paragraph (a) of this sub-section the person entitled to a transfer under such agreement is not a Malay or when none of the persons so entitled is a Malay, no memorial under section 7 shall be made on the register or issue copy of such title on its being registered; but the provisions of sub-section (vii) of section 7 shall, mutatis mutandis, apply thereafter.

[17] Seksyen 20 Enakmen memperuntukkan:

(i) All dealings or disposals whatsoever and all attempts to deal in or dispose of any Malay holdings contrary to the provisions of this Enactment shall be null and void and no rent paid in pursuance of any such dealing, disposal or attempt shall be recoverable in any court.

(ii) No action for breach of contract shall lie in respect of any dealing in or disposal of or any attempt to deal in or dispose of any Malay holdings contrary to the provisions of this Enactment.

[18] Akta Kontrak 1950, s 24 memperuntukkan:

The consideration or object of an agreement is lawful, unless —

(a) it is forbidden by a law;

(b) it is of such a nature that, if permitted, it would defeat any law;

(c) it is fraudulent;

(d) it involves or implies injury to the person or property of another; or

(e) the court regards it as immoral, or opposed to public policy.

In each of the above cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void.

Seksyen 25 memperuntukkan:

If any part of a single consideration for one or more objects, or any one or any part of any one of several considerations for a single object, is unlawful, the agreement is void.

HUJAH PLAINTIF

[19] Peguam yang arif bagi pihak plaintif menghujahkan bahawa PP tidak melibatkan apa-apa pelanggaran s 9 Enakmen sebab urusniaga yang diperuntukkan tidak mengakibatkan pindahmilik, cagaran, pajakan atau pelupusan hartanah tersebut. Sebaliknya ia adalah berbentuk satu usaha sama dan berkongsi hasil jualan buah sawit.

[20] Hujah beliau selanjutnya memandangkan usaha sama sebegini tidak dilarang maka status syarikat plaintif adalah tidak menjadi isu. Beliau menambah bahawa pihak Lembaga Pengarah defendan juga sebulat suara bersetuju meluluskan projek usaha sama ini oleh itu defendan terikat dengan PP berkenaan.

[21] Peguam yang arif juga berhujah pemberian milikan kosong oleh defendan tidak boleh disamakan dengan pindahmilik kerana hakmilik tetap dengan defendan cuma bagi membolehkan plaintif membangunkan hartanah tersebut defendan hendaklah memberi milikan kosong kepada plaintif.

Rujukan dibuat kepada kes *Robert Lee @ Robert Seet & Anor v Wong Ah Yap & Anor* [2007] 4 MLJ 393 yang menyatakan fakta pendudukan ke atas tanah berkenaan dalam tempoh masa yang panjang tidak melupuskan hak tuanpunya tanah itu sebagai pemilik.

[22] Beliau juga merujuk kepada kes *RAP Nathan v Haji Abdul Rahman bin Haji Yusoff & Ors* [1980] 1 MLJ 248 yang memutuskan perjanjian usaha sama bagi membangunkan tanah sebagai projek perumahan tidak dilarang oleh Enakmen.

[23] Peguam yang arif seterusnya berhujah frasa operatif dalam s 9 Enakmen ialah 'shall be capable of registration'. Memandangkan usaha sama ini merupakan satu urusniaga yang tak perlu didaftarkan maka Ianya tidak dilarang oleh Enakmen.

HUJAH DEFENDAN

[24] Peguam yang arif bagi pihak defendan menghujahkan bahawa menurut Enakmen plaintif tidak boleh menerima apa-apa kepentingan daripada tanah rizab Melayu. Beliau juga merujuk kepada kes *Robert Lee @ Robert Seet & Anor v Wong Ah Yap & Anor* yang mana memutuskan tanah rizab Melayu memberi kesan yang sama seperti urusniaga bagi tanah adat dan prinsip ekuiti tidak terpakai.

[25] Beliau menghujahkan bahawa kepentingan telah berpindah daripada defendan kepada plaintif di mana:

(a) hak dan kepentingan serta milikan kosong diberikan kepada plaintif; dan

(b) defendan kehilangan hak ke atas 70% bahagian hartanah tersebut selama tempoh 60 tahun.

Rujukan juga dibuat kepada kes *Burhan bin Amin v Lee Boon Kher* [2010] MLJU 1213.

[26] Hujah beliau selanjutnya PP memberi hak kepada plaintif meraih hasil jualan buah sawit selama 60 tahun merupakan satu tempoh yang lama dan terjumlah kepada plaintif beroleh kepentingan ke atas hartanah tersebut sebagaimana yang diputuskan oleh kes *Idris bin Haji Mohamed Amin v Ng Ah Siew* [1935] 1 MLJ 257.

[27] Percubaan oleh plaintif untuk menjelaskan terma-terma PP tidak boleh diterima. Peguam merujuk kepada kes *SPM Membrane Switch Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Selangor* [2016] 1 MLJ 464; [2016] 1 CLJ 177.

[28] Peguam yang arif seterusnya berhujah ss 24–25 Akta Kontrak 1950 juga terpakai bagi membatalkan PP dan PT kerana ianya bertentangan dengan undang-undang.

ANALISA DAN KEPUTUSAN

[29] Adalah jelas s 9 Enakmen tidak membenarkan pindahmilik, cagaran, pajakan atau apa jua cara yang terjumlah kepada pelupusan tanah rizab Melayu kepada mana-mana orang bukan Melayu. Manakala s 20 Enakmen jelas menyatakan apa-apa urusniaga atau pelupusan atau percubaan untuk berurusniaga atau melupus mana-mana pegangan Melayu yang bertentangan dengan peruntukan Enakmen ini adalah terbatal dan pemecahan kontrak yang berkaitan tidak boleh diambil tindakan.

[30] 'Dealing' atau urusniaga ditakrifkan di bawah s 5 Kanun Tanah Negara sebagai 'means any transaction with respect to alienated land effected under the powers conferred by Division IV, and any like transaction effected under the provisions of any previous land law, but does not include any caveat or prohibitory order'.

[31] Dalam kes *Derek Victor Cawton & Anor v Fatimah Mohd Hashim* [2015] 5 CLJ 788 Abdul Wahab Patail HMR di ms 796–797 menyatakan:

> We observe that while s 8(1) of the Enactment provides that no memorandum of transfer, charge or lease in contravention of this section shall be capable of registration, the section prohibits any Malay holding not only from being transferred, charged, or leased but also from being otherwise disposed of to any person not being a Malay. And s 19(1) of the Enactment further provides that 'all dealings or disposals whatsoever and all attempts to deal in or dispose of any Malay holding contrary to the provisions of this Enactment shall be null and void...'. The terms '... or otherwise disposed of ...' and '... all attempts to deal in or dispose ...' extend the prohibition beyond transfers, charges and leases, and therefore prohibits and renders null and void leases not capable of registration'.

Ini bermakna urusniaga yang tidak dibenarkan tidak terhad kepada urusniaga yang boleh didaftarkan sahaja tetapi termasuk apa jua urusniaga yang memberi kepentingan kepada orang bukan Melayu ke atas hartanah tersebut. Oleh itu adalah tidak tepat jika dikatakan 'shall be capable of registration' merupakan frasa operatif di bawah s 9.

[32] Saya kira adalah tidak perlu bagi saya merujuk kepada lain-lain kes yang melibatkan penjualan dan pembelian kerana ini jelas bertentangan dengan Enakmen sementara urusniaga di dalam kes ini tidak melibatkan jual-beli. Dalam kes *Wan Ismail & Seng Liang Sdn Bhd v Musa bin Mat Jani & Anor* [1990] 3 MLJ 178 plaintif dan defendan pertama telah memasuki satu perjanjian bagi plaintif melombong bijih emas di tanah kepunyaan defendan.

Plaintif sama ada sebagai kontraktor atau agen kepada defendan dalam perjanjian itu juga diberi opsyen untuk pajakan kecil tanah lombong tersebut. Defendan pertama kemudiannya menamatkan perjanjian tersebut. Plaintif telah mendapatkan satu injunksi untuk menghalang defendan daripada melaksanakan hak plaintif di bawah perjanjian mereka. Defendan pertama memohon untuk membatalkan injunksi tersebut atas alasan perjanjian di antara mereka adalah bertentangan dengan Enakmen Rizab Melayu dan tak sah. Hakim Lamin Hj Mohd Yunus (beliau ketika itu) menolak rayuan plaintif (mengenepikan injunksi tersebut) dan memutuskan:

> I was satisfied that from the evidence adduced before me that the defendants had conclusively proved that the mining area was part of a Malay reserved land vide Pahang *Gazette* Notification No 171 dated 26 February 1987. As my decision to allow the application to set aside the injunction against the defendants was solely persuaded by the provisions of the Enactment, I did not find it necessary to dwell further on the merits of this case on other grounds.

Seterusnya beliau menyatakan:

> I find that the purport of the agreement of 13 March 1985 was to sub-lease to the plaintiff company the mining lease granted to the first defendant. The plaintiff company not being a 'Malay', is legally prohibited to 'deal' or even 'attempt to deal' with a Malay holding and any such deal or attempt to deal would be null and void (s 19(i) of the Enactment). Also, as the plaintiff company is not a body gazetted under the Third Schedule as required by s 7 of the Enactment, I am also of the view that the transaction as undertaken within the terms of the agreement of 13 March 1985 cannot be legally recognised. Similarly the power of attorney dated 27 November 1986 granted by the first defendant in favour of one Lim Seng alias Lam Kam Sang, the managing director, of the plaintiff company, cannot also be recognised in law.

Plaintif telah merayu ke Mahkamah Persekutuan dan rayuannya ditolak sebagaimana yang dinyatakan di bawah nota suntingan dalam laporan ini (Civil Suit No 02–17–89).

[33] Dalam kes *Idris bin Haji Mohamed Amin v Ng Ah Siew* perayu berhutang dengan responden dan mencagar tanahnya kepada responden serta satu surat wakil kuasa memberi kuasa kepada responden untuk di antara lainnya, menyewakan atau menjual tanah itu. Satu perjanjian juga ditandatangani bagi responden mengutip hasil jualan buah kelapa dan tidak akan menjual tanah ini selama tempoh lima tahun. Empat tahun kemudian perayu telah menarik balik surat wakil kuasa tersebut dan membatalkan perjanjian berkenaan. Hakim Besar Thomas dalam membenarkan rayuan memutuskan di ms 258–259:

> I am satisfied that the combined effect of the charge, the power of attorney and the agreement, all dated the 10th of August, 1930, amount to such an evasion. Turning to the power of attorney, at the hearing before the learned trial Judge it was admitted

A by counsel for the respondent that he could not resist revocation of the power to sell. He at the same time suggested that the right to collect rents and profits stood.

In dealing with the clauses in the power of attorney the learned trial judge said: 'It then became a question whether the good and the void portion of the power of attorney are severable'. By these words he no doubt intended that where in the same B power of attorney there was a clause which related to a right or interest of a Malay in reservation land, and another which did not, it became a question whether the clauses are severable.

It was admitted in respect of the power to sell that the power of attorney could not be irrevocable.

C With regard to the power to take the profits of the land (viz the cocoanuts) the learned trial judge decided that this did not amount to a right or interest in land. He says that there are numerous English decisions showing that a right to cut growing crops or standing timber does not create an 'interest in land'. Whether a right to take the crops amounts to an interest in the land or not depends on the intention of the D parties — (see *Marshall v Green* (1875) 1 CPD 35). The sale of a growing crop rapidly approaching maturity, which is to be removed as soon as possible, may not be an interest in land, but a right to take the crops over a number of years, as is provided for in the power of attorney, does unquestionably amount to a right or interest in land — (see *Chitty on Contracts* 18th Ed p 358).

E A power to collect rents on behalf of another need not of itself necessarily create an interest in land. But in this case the power is not limited to collection, there is the additional power to retain as the absolute property of the attorney without any liability to account. It is not for a short period only but for a number of years. Such a power in my opinion does amount to a right or interest in land.

F It has further been argued that the words 'right or interest in land' relate to some registrable right or interest in land. If such had been the intention of the legislature, no doubt the word 'registrable' would have been inserted. Its omission is noticeable, and in view of the whole tenor of the Enactment, cannot be deemed to have been unintentional. If such a construction were placed upon the words 'right or interest' in land, it is obvious that the means of evasion would be much increased.

G In as much as in my view all these powers relate to a right or interest in land, it is not necessary to consider the question of severability.

Adalah jelas di sini mahkamah perlu melihat terma-terma di dalam sesuatu perjanjian itu bagi mendapatkan kesan sebenar perjanjian berkenaan.

H

[34] Berkenaan dengan kepentingan, Hakim Terrell dalam kes yang sama menyatakan di ms 261–262:

I think that the English authorities on the subject of the meaning of 'an interest in I land' are of little value in construing the meaning of FMS Enactments which are entirely different to the English law on the subject, and that it would be dangerous to apply the refinements and technicalities which have been grafted on to the English Law of Real Property to an entirely different system of land tenure. It is to be observed, however, that in England the test is whether substantially the transaction is one for the sale of goods or for the creation of an interest in land

(*Chitty on Contracts* (18th Ed) p 358), and where timber is sold and the contract does not provide for its immediate severance an interest in land has been created (*Kauri Timber Co v The Commissioner of Taxes* [1913] AC 771). In my opinion the substance of the various documents must be ascertained, and I feel no doubt that the intention of the parties was to give the plaintiff some right and interest in Malay Reservation-land contrary to the provisions of the Enactment. Even regarding the effect of the documents as giving the plaintiff merely the right of a lessee and not complete dominion over the property, it is clear that the period of three years, limited by s 8(i), has been far exceeded.

[35] Saya telah meneliti terma-terma PP di antara lainnya secara ringkas:

(a) plaintif mengaut hasil jualan buah sawit sepenuhnya selama tempoh lima tahun;

(b) plaintif dibenarkan memajak hartanah tersebut bagi mendapatkan dana;

(c) membenarkan plaintif memegang 70% hartanah tersebut selama 60 tahun;

(d) halangan ke atas defendan untuk berurusniaga ke atas hartanah tersebut dalam tempoh perjanjian; dan

(e) jika ada pengambilan tanah defendan harus membayar plaintif wang pampasan bagi 70% keluasan hartanah tersebut yang dibayar oleh kerajaan.

Berdasarkan kes-kes yang telah saya rujuk, saya berpendapat adalah amat jelas menunjukkan urusniaga yang dilaksanakan melalui perjanjian pertama dan tambahan bukanlah bentuk urusniaga yang dibenarkan di bawah Enakmen Rizab Melayu Johor 1936. Kepentingan defendan jelas berpindah kepada plaintif selama tempoh yang amat panjang. Secara praktiknya defendan tidak boleh berbuat apa-apa ke atas sebahagian besar hartanah tersebut malah klausa yang menyentuh pengambilan tanah oleh Kerajaan membuktikan bahawa plaintif mempunyai kepentingan sebanyak 70% ke atas hartanah ini.

[36] Sehubungan itu ss 24 dan 25 Akta Kontrak turut terpakai bagi kedua-dua PP dan PT menjadikan kedua-dua perjanjian tersebut tidak sah. Oleh yang demikian saya berpendapat adalah tidak perlu bagi saya untuk memutuskan isu-isu lain yang dibangkitkan dalam perbicaraan ini.

KESIMPULAN

[37] Berdasarkan alasan-alasan di atas saya memutuskan untuk menolak tuntutan plaintif dan membenarkan tuntutan balas defendan setakat memberi

A deklarasi bahawa kedua-dua perjanjian prinsipal dan perjanjian tambahan adalah terbatal dan plaintif hendaklah memberi milikan kosong hartanah tersebut kepada defendan.

B **[38]** Kedua-dua plaintif dan defendan beranggapan mereka memasuki perjanjian yang sah lebih-lebih lagi selepas memperoleh nasihat peguam. Mengikut keterangan kedua-dua pihak juga telah dapat keuntungan selama 17 tahun. Oleh itu saya memutuskan masing-masing menanggung kos sendiri.

Tuntutan plaintif ditolak; sebahagian tuntutan balas defendan dibenarkan.

C

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar

D

E

F

G

H

I